CONTRAT

TYPE DE LOCATION DE
LOGEMENT MEUBLÉ

Bail type issu du [décret n° 2015-587 du 29 mai 2015](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=AEF962CC57A2BCC0EF2535E2276612DD.tpdila12v_2?idArticle=LEGIARTI000030650688&cidTexte=LEGITEXT000030650660&dateTexte=20160421) et soumis au titre Ier bis de la [loi du 6 juillet 1989](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&categorieLien=cid) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000874247&categorieLien=cid).

**Champ du contrat type :**

Le présent contrat type de location est applicable aux locations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

* Des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
* des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'[article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825154&dateTexte=&categorieLien=cid).

**Modalités d’application du contrat type :**

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&categorieLien=cid) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

**En conséquence :**

* Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
* au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
* les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location contient les éléments suivants :

# Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

##

## 1. LE(S) BAILLEUR(S) :

##

dénommé·e(s) ci-après le « BAILLEUR » ;

## 2. LE LOCATAIRE :

## dénommé·e ci-après le « LOCATAIRE ».

Il a été convenu ce qui suit :

# Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

##

## 1. CONSISTANCE DU LOGEMENT :

* Localisation du logement :
* Identifiant fiscal du logement :
* Type d’habitat :
* Régime juridique de l’immeuble :
* Période de construction :
* Surface habitable : [X] m²
* Nombre de pièces principales :
* Le cas échéant, autres parties du logement :
* Le cas échéant, éléments d’équipements du logement :
* Modalité de production de chauffage :
* Modalité de production d'eau chaude sanitaire :
* Niveau de performance du logement :

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

i) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

ii) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

iii) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

i) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

ii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionnée à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

## 2. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS :

##

## 3. LE CAS ÉCHÉANT, ÉNUMÉRATION DES LOCAUX DE L’IMMEUBLE À USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE :

## 4. LE CAS ÉCHÉANT, ÉNUMÉRATION DES ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L’IMMEUBLE À USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE :

## 5. LE CAS ÉCHÉANT, ÉNUMÉRATION DES LOCAUX ET PARTIES DE L’IMMEUBLE À USAGE COMMUN DU LOCATAIRE :

## 6. LE CAS ÉCHÉANT, ÉNUMÉRATION DES ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L’IMMEUBLE À USAGE COMMUN DU LOCATAIRE :

##

## 7. ÉQUIPEMENT D’ACCÈS AUX TECHNOLOGIES DE L’INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION :

* Modalité de réception de la télévision :
* Modalité de raccordement internet :

Tels que ces locaux existent et tel que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

# Date de prise d’effet du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d’effet sont ainsi définies :

## 1. DATE DE PRISE D’EFFET DU CONTRAT :

## 2. DURÉE DU CONTRAT :

À l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le BAILLEUR peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Les contrats de location meublée consentis à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le BAILLEUR peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

#

# Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

##

## 1. LOYER :

Montant mensuel du loyer :

Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicable dans certaines zones tendues :

* Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :
* le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :
	+ montant du loyer de référence : [X] €/m²
	+ montant du loyer de référence majoré : [X] €/m²
	+ le cas échéant, complément de loyer :

Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Date de révision : [JJ/MM] de chaque année ;

Date ou trimestre de référence de l’IRL :

## 2. CHARGES RÉCUPÉRABLES :

Modalité de règlement des charges récupérables :

Montant mensuel des provisions sur charges ou du forfait de charges :

Le cas échéant, modalités de révision du forfait de charges :

## 3. MODALITÉS DE PAIEMENT :

Périodicité du paiement :

Paiement :

Date ou période de paiement : entre le [X] le [X] de chaque mois

Le cas échéant, lieu de paiement :

Le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

## 4. LE CAS ÉCHÉANT, EXCLUSIVEMENT LORS D’UN RENOUVELLEMENT DE CONTRAT, MODALITÉS DE RÉÉVALUATION D’UN LOYER MANIFESTEMENT SOUS-ÉVALUÉ :

## Montant de la hausse ou de la baisse de loyers mensuelle :

Modalité d’application annuelle de la hausse :

## 5. DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES :

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation :

# Travaux

Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : [X] €.

Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le BAILLEUR :

* Nature des travaux :
* modalités d'exécution : les travaux seront exécutés les jours ouvrables, sur une plage horaire de xxhxx à xxhxx
* délai de réalisation : du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA
* montant de la majoration du loyer : € ;

Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le LOCATAIRE :

* Nature des travaux :
* délai de réalisation : du JJ/MM/AAAA au JJ/MM/AAAA
* montant de la minoration du loyer : X €
* durée de cette diminution : X mois
* le départ anticipé du LOCATAIRE donnerait droit à un dédommagement de X € sur justificatif des dépenses effectuées ;

# Garanties

# Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du LOCATAIRE/garanti autonome : [X] €.

# Clauses

##

## 1. CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

Il est expressément convenu que le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit :

* Six semaines après un commandement de payer demeurant infructueux faisant suite à un défaut de paiement partiel ou total du loyer ou des charges locatives convenues par les parties, ou au non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
* Un mois après un commandement de payer demeurant infructueux faisant suite à un défaut d’assurance contre les risques locatifs ;
* Deux mois après le non-respect de l’obligation d’user paisiblement des locaux loués, si le trouble du voisinage a été valablement constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer les locaux dans un délai d’un mois.

##

## 2. CLAUSE D'USAGE PAISIBLE DES LIEUX

Conformément à l’article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le LOCATAIRE doit user paisiblement des lieux en ne provoquant aucune gêne au voisinage.

## 3. LE CAS ÉCHÉANT, CLAUSE D'USAGE DES PARTIES COMMUNES

Le LOCATAIRE s’engage à ne pas encombrer les parties communes de l’immeuble et les laisser en bon état d’usage.

##

## 4. LE CAS ÉCHÉANT, CLAUSE DE RESPECT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE L’IMMEUBLE

Le LOCATAIRE doit respecter les dispositions du règlement de l’immeuble.

##

## 5. CLAUSE D'ENTRETIEN LOCATIF

Le LOCATAIRE s’engage à entretenir le bien et à procéder aux menues réparations conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/2020-09-28/>

## 6. CLAUSE DE RESTITUTION DU LOGEMENT

Le LOCATAIRE devra restituer les lieux dans un état analogue à celui reçu lors de l’état des lieux d’entrée.

## 7. CLAUSE D'ENTRETIEN DE DÉCENCE

Le BAILLEUR s’engage à entretenir et à procéder aux réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l’état du bien loué. Le BAILLEUR s’engage à effectuer les travaux nécessaires mentionnés à l’article 7e de la loi du 6 juillet 1989 à condition que le LOCATAIRE permette selon les dispositions du même article, l’accès aux lieux loués.

## 8. CLAUSE DE JOUISSANCE ET DE DISPONIBILITÉ

Le BAILLEUR assure au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement. Le BAILLEUR s’engage à être réactif et à répondre aux demandes du LOCATAIRE dans les plus brefs délais à condition que les demandes relèvent de la compétence du BAILLEUR.

## 9. CLAUSE DE DEVOIR D'INFORMATION

Les parties s’engagent à communiquer dès le premier incident dans le logement afin de prendre la décision la plus adéquate et décider conformément à la loi à qui incombe la réparation.

##

## 10. CLAUSE DE RESPECT DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES RÉCIPROQUES

Les parties doivent respecter leurs obligations mutuelles en toute bonne foi.

##

## 11. CLAUSE TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR ET EN COURS DE BAIL

Il est entendu que pendant la durée du bail le BAILLEUR et le LOCATAIRE se laisseront toujours la possibilité de discuter et de formaliser par avenant futur une hausse de loyer suite à des travaux que pourrait engager le BAILLEUR, et ce en accord avec le LOCATAIRE. En aucun cas, la hausse du loyer ne peut être issue de travaux liés à la décence du logement mais doivent être seulement des travaux d'amélioration, à condition que le DPE se situe entre A et E. La nature des travaux, leurs modalités d’exécution, le délai de réalisation ainsi que le montant de la majoration du loyer qui devrait en résulter seront à préciser au sein d'un avenant.

##

## 12. CLAUSE TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE ET EN COURS DE BAIL

Il est entendu que pendant la durée du bail le BAILLEUR et le LOCATAIRE se laisseront toujours la possibilité de discuter et de formaliser par avenant futur une baisse de loyer suite à des travaux que pourrait engager le LOCATAIRE, et ce en accord avec le BAILLEUR. En aucun cas les travaux ne doivent concerner la mise aux normes liée à la décence du logement. La nature des travaux, le délai de réalisation ainsi que le montant de la minoration ponctuelle du loyer qui devrait en résulter seront à préciser au sein d'un avenant.

##

## 13. CLAUSE DE TRANSMISSION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DES ANNEXES AU CONTRAT DE BAIL

L’ensemble des annexes sera transmis par voie dématérialisée (dossier de diagnostic technique, notice informative, état des lieux d’entrée et de sortie, l'inventaire d'entrée et de sortie, le cas échéant la copie de la convention Anah si le logement loué est conventionné, le cas échéant les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables le cas échéant copie de la grille de vétusté si le LOCATAIRE et le BAILLEUR ont convenu d'en appliquer une, le cas échéant l'obtention d'une autorisation préalable de location ou le dépôt d'une déclaration contre récépissé et le cas échéant les extraits de règlement de copropriété).

## 14. CLAUSE DE TRANSMISSION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DE LA QUITTANCE ET DU REÇU DE LOYER

Il est entendu que pendant la durée du bail le BAILLEUR pourra envoyer les reçus et quittances de loyer au LOCATAIRE par voie électronique.

##

## 15. VISITE DANS LE CADRE D'UNE VENTE OU DE LA RELOCATION

En cas de vente du bien ou de relocation, le LOCATAIRE et le BAILLEUR se mettent d’accord pour effectuer les visites du bien les jours ouvrables, entre 08h00 et 19h00, étant entendu qu’en aucun cas ces visites ne pourront dépasser deux heures par jour.

# Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

* Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
* un dossier de diagnostic technique comprenant :
	+ un diagnostic de performance énergétique,
	+ un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949,
	+ une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante,
	+ un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes,
	+ le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour le zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ;
* une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;
* un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier ;
* le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location ;
* le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Fait à

le

Signature du BAILLEUR Signature du LOCATAIRE